平成25年地価公示における土浦、つくば、鹿行地域の地価動向

つくば不動産研究所
不動産鑑定士　外山茂樹

Ⅰ.土浦、つくば、鹿行地域全体の地価動向

平成25年地価公示によると当該地域の地価は全ての用途で前年より下落したが、下落幅は縮小した。また、地価が横ばいだった地点がつくば市の住宅地で1カ所あった。

東日本大震災後の買い控えなどで減退した土地需要が、震災前の需給状況に戻った形となった。つくば市、土浦市などの比較的住環境が良好で、交通利便性の良好な地点では下落幅が大きく縮小したものの、住環境、交通利便性に劣り人口流出の大きいかすみがうら市、行方市などでは、下落幅が拡大、又は縮小幅が小さかった。

今後については、安部政権の打ち出した経済政策「アベノミクス」により円高、株価が上昇しており、地価も強含みで推移することが期待される。

なお、各市の地価動向は以下のとおりとなっている。

Ⅱ.土浦・つくば地区(土浦市・つくば市・石岡市)

1.土浦市

(1) 住宅地

継続ポイントである29地点のうち、24地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲4.0%と昨年の▲4.6%より0.6ポイント下落幅が縮小となった。ただ、地価は全地点で下落しており、下落基調に変化は見られない。

旧中心街の亀城公園周辺の利便性の高い住宅地は供給も少なく、需要も底堅いため、他の地区に比べ下落幅は小さく、ほぼ横ばいに近い状況にある。

土浦地区、荒川沖地区については、つくば市、牛久市などに対しての割安感もあり、駅から遠い住宅地、震災の影響の大きかった地盤の弱い住宅地を除き需要は回復傾向にある。それに伴い、下落幅も縮小傾向にある。神立地区は、工場団地主導で市場が作られてきた経緯もあり、製造業を中心とした工場の将来展望が開けない中、需要の減退が大きく、下落率も大きい。

(2) 商業地

商業地8地点のうち、4地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲5.3%と昨年の▲5.9%より0.6ポイント下落幅が縮小という結果であった。

土浦駅周辺の比較的繁華性の高い商業地域は、大規模店舗やホテルが閉店となり、

跡地には分譲マンションが建設されたが、リーマンショック以降はディベロッパーのマンション用地の需要もなく、駅前商業地域は空洞化が進行している。賃貸物件の需要も弱く空室率も高い。また、駅前再開発ビルから大型スーパーが撤退した後、市役所が移転予定であるが、駅前復活の起爆剤となるか不透明である。

２.つくば市

（1）住宅地

継続ポイントである27地点のうち、16地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲3.1%と昨年の▲3.6%より0.5ポイント下落幅が縮小となった。また、学園都市中心部千現地区のポイントは横ばいという結果であった。

学園都市中心部の住宅地は宅地供給が相対的に少なく、需要も底堅いため、下落率は小さく、場所によっては横ばいの地域も見られる。需要の中心は、学園都市及び学園都市周辺の区画整理地内の住宅地であり、旧集落地区の住宅地に対する需要は少ないため、下落率も大きく、下落幅も縮小していない。また、ＴＸ沿線の各駅で区画整理が行われており、多くの宅地供給があり、だぶつき気味である。ただ、万博記念公園駅周辺の分譲は、価格水準が低く、カスミが開業したこともあり比較的好調である。

（2）商業地

継続ポイントである4地点のうち、3地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲3.2%と昨年の▲3.8%より0.6ポイント下落幅が縮小という結果であった。

つくば駅周辺では大規模なオフィスビルが供給され、新たな企業の進出が見られる一方、既存ビルからの企業の撤退も続いている。空店舗や既存ビルの更地化も見受けられ、跡地が宅地分譲されるケースも多い。学園都市中心部の商業地においても業務用地としての需要はそれほど高くなく、下落傾向が続いているが、供給も少ないため下落率は比較的小さい。

また、ＴＸ沿線の研究学園駅周辺では大型商業施設の出店及び出店予定もあり、つくば駅周辺と併せて集客力の高い商業中心地が形成されることも考えられる。

３.石岡市

（1）住宅地

継続ポイントである15地点のうち、13地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲5.3%と昨年の▲6.0%より0.7ポイント下落幅が縮小となった。

石岡市の住宅地は常磐線の東西に分けられ、西側は旧市街地と旧八郷地区、東側は新興の住宅地となっている。旧来の中心部は店舗等の撤退により地盤沈下が進んでおり、商業地域の中心は国道6号線沿いへ移っている。このため西側の旧市街地は

生活利便性が低下、街路条件も劣り、空洞化が進みつつあり、地価の下落傾向が続いている。旧八郷地区の下落率は大きく、下落幅も拡大した。朝日トンネルが11月に開通し、つくば市、土浦市との連絡が改善されたが、地価の下落に歯止めが掛かる要因までにはならないと思われる。

（2）商業地

商業地の継続ポイントは、すべての地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲5.9%と昨年の▲7.5%より 1.6 ポイント下落幅が縮小したが、下落率は依然として大きい。

石岡市の商業地域の中心は、上記のとおり旧市街地から国道6号線等の幹線道路沿いにシフトしており(イオン･ヤマダ電機･カスミ等)、旧市街地の空洞化は顕著である。石岡駅舎改築事業が平成26年度中に完成予定であり、駅周辺の商業地域の活性化に繋がることが期待される。長引く景気低迷の影響もあり、地域経済は厳しい状況下に置かれており、今後も地価の下落傾向は続くものと思われる。

Ⅲ.鹿行地区(鹿嶋市・神栖市・潮来市)

１.鹿嶋市

（1）住宅地

継続ポイントである8地点のうち、6地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲3.6%と昨年の▲4.6%より1.0ポイント下落幅が縮小となった。

宮中3丁目を中心とした住宅地域は既存の住宅地域であり、需要者は地縁を有する個人が中心、その他の地域は新興住宅地域であり、地元企業に勤務するサラリーマン等が中心である。高台で震災による液状化の無かった条件の良い住宅地に対する需要は比較的堅調であり、下落幅は大きく縮小した。逆に液状化の影響のあった住宅地に対する需要は殆ど無く、下落幅は縮小したものの、下落率は依然として大きい。

（2）商業地

商業地は、すべての地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲3.5%と昨年の▲5.9%より2.4ポイント下落幅が縮小という結果であった。

旧来からの商店街は、国道124号線沿いの大型店舗へ顧客の流出が続いており、閉鎖、撤退が多く、空店舗が増大している。特に、鹿島神宮駅及び鹿島神宮門前周辺の商業地域の地盤沈下は著しい。既存の商業地に対する需要は殆ど無く、路線商業地域についても、人気は国道124号線沿いのイオン周辺のエリア及び長栖地区に限定されている。商業地に対する需要は少なく、供給も少ないため、実際の取引は殆ど

行われていない。東日本大震災復興特別区域法に基づく茨城産業再生特区の対象区域として高松地区、北公共埠頭地区、北海浜地区、平井東部地区が認定され、地域の活性化に繋がることが期待される。

２.神栖市

（1）住宅地

継続ポイントである10地点のうち、5地点で下落幅が縮小した。平均変動率は▲4.6%と昨年の▲5.1%より0.5ポイント下落幅が縮小となった。旧神栖地区の下落率は相対的に小さく下落幅も縮小しているが、旧波崎地区の下落率は大きく下落幅も拡大している。

震災による津波や液状化の影響のあった掘割地区や深芝地区等では取引が停滞しているのに対し、震災の影響の無かった高台に位置する住宅地に対する需要は強まり、ほぼ通常通り取引が行われている。

（2）商業地

商業地2ポイントのうち、1地点は下落幅が縮小、1地点は下落幅が拡大した。平均変動率は▲3.2%と昨年の▲3.3%より0.1ポイント下落幅が縮小という結果であった。

2ポイントとも国道沿いの路線商業地域である。国道124号線沿いの掘割地区は沿道型店舗が連たんしており、繁華性は比較的高い。同じく国道124号線沿いの大野原地区はホテルや店舗等が建ち並び集客力が高い。ただ、業務用地の取引は殆ど見られず、情報は少ないが、国道124号線沿いは津波や液状化の被害を受けた地域であり、地価は下落傾向で推移しているものと判断される。

３.潮来市

（1）住宅地

継続ポイントは、すべてで下落幅が縮小した。平均変動率は▲4.6%と昨年の▲8.2%より3.6ポイント下落幅が縮小となった。昨年は震災被害の影響で大幅に下落したこともあり、本年は全地点で下落幅縮小となった。

潮来市の住宅地は旧潮来地区の市街地を中心とする既成住宅地域、旧牛堀地区の市街地を中心とする既成住宅地域、ＪＲ潮来駅地区(あやめ地区)、ＪＲ延方駅周辺地区、日の出地区、大塚野の住宅団地等がある。

震災直後、震災の影響(液状化)を受けた日の出、潮来及びあやめ地区の需要が激減し、大塚野、辻地区方面に需要が集中(移転需要など)し、これらの地区の地価が一時的に上昇した。現在は、需要は一巡しており、地価は緩やかに下落している。

潮来市の住宅地に対する需要は一定量あり、川尾団地と延方駅周辺は地価が比較的堅調に推移している。市内最大の宅地供給地である日の出地区(液状化等により大きな被害を受けた)が完全復旧すれば、宅地供給量が需要を大きく上回り、地価の下落が一層進行する可能性もある。

(2) 商業地

商業地は2ポイントとも下落幅が拡大した。平均変動率は▲7.9%と昨年の▲6.8%より1.1ポイント下落幅が拡大という結果であった。

近年、鹿嶋市･神栖市の国道124号線沿いへの相次ぐ大型店の出店により、顧客が流出したが、食料･日用雑貨等の最寄品については地元吸収率が比較的高い。商業の中心が上町･浜町等の旧来の商店街から幹線道路沿いへ移行しているため、旧来の商店街の地盤沈下は著しく、空洞化が進んでいる。そのため商業地の地価は、住宅地水準まで落ち込んでいる。

以　上